

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª.
VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DIADEMA / SP**

Processo nº 0008235-60.2020.8.26.0161

VANESSA JESUS SOUZA, PERITA JUDICIAL nomeada no processo em epígrafe de Cumprimento de Sentença – Condomínio, no qual figura como exequente **Associação dos Moradores do Conjunto Habitacional Vitória** e como executado **Salvador Alves de Lima**, tendo concluído todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar suas conclusões através de seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

**LAUDO PERICIAL JUDICIAL
DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)**

Processo nº 0008235-60.2020.8.26.0161

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema / SP

AGOSTO / 2025



FACHADA DO “CONJUNTO HABITACIONAL VITÓRIA”

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

RESUMO**IMÓVEL:**

Rua Guaicurus nº 42, apartamento nº 03, Bloco 06

Conjunto Habitacional Vitória

Bairro Vila Conceição

Diadema / SP

CEP 09911-630

CATEGORIA:

Imóvel Urbano Residencial (apartamento)

OBJETIVO:

Determinar o Valor de Mercado para Venda à Vista (Valor para Comercialização)

FINALIDADE:

Perícia Judicial referente ao Processo nº 0008235-60.2020.8.26.0161 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema / SP

DATA DA VISTORIA:

15 de agosto de 2025

VALOR DA AVALIAÇÃO:

R\$188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais)

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

1 - APRESENTAÇÃO

O presente **Lauda Pericial Judicial** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por uma Perita Avaliadora de Imóveis, profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo – 2ª. Região).

Esta Perita Avaliadora de Imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI do COFECI sendo possuidora de “Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias” emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria em que está opinando, estando habilitado como Avaliadora de Imóveis.

A competência legal dos Corretores de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada na Resolução COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1.066/2007.

Entende-se por “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653.

A ABNT NBR 14.653 apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- **Parecer Técnico:** *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

- **Perícia:** Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região - Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2.010, pacificando a matéria.

Desta forma, os Corretores de Imóveis / Peritos Avaliadores de Imóveis estão autorizados legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este Parecer Técnico segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

2 - PREMISSAS

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou consultados no local.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa-fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se o imóvel acabado e concluído, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em perfeita ordem.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3 - METODOLOGIA

Procurou-se adotar o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

Assim, os valores expressos ao final desse Parecer Técnico representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise subjetiva, leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente.

A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel feita por um Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis reflete uma convicção pessoal de valor deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem

4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este Parecer está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5 - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Certidão de Valor Venal do Imóvel – IPTU, Inscrição Imobiliária nº 3102906800 emitida pelo site da Prefeitura de Diadema.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



Prefeitura Municipal de Diadema
Secretaria de Finanças
Departamento de Rendas

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL - IPTU
Nº: 80819/2025

A Divisão de Tributos Imobiliários do município de Diadema, de acordo com os elementos constantes do cadastro fiscal imobiliário, certifica:

INSCR. IMOBILIÁRIA: 000003102906800

ENDEREÇO: RUA GUAICURUS, Nº: 42, Complemento: AP3-BL-6

BAIRRO: CONCEIÇÃO **CEP:** 09911630 **CIDADE:** DIADEMA

ÁREA TERRENO/FRAÇÃO IDEAL: 31,25 **ÁREA CONSTRUÍDA:** 69,17

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL: RESID. VERTICAL C

VALOR VENAL TERRENO IPTU: R\$ 45.916,06

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO: R\$ 116.540,22

VALOR VENAL IMÓVEL IPTU: R\$ 162.456,28

VALOR VENAL IMÓVEL ITBI: R\$ 182.134,60

LOTEAMENTO: VL CONCEICAO **QUADRA:** 1 **LOTE:** 9

DATA DE REFERÊNCIA: 04/09/2025 21:14
DATA DE EXPEDIÇÃO: 04/09/2025
Chave de Segurança: 8CA.A73.391.61A

Ressalva: As informações de cadastro imobiliário, contidas nesta certidão, quer sejam quanto a propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto a definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias ou logradouros fronteiriços, entendem-se para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos a não ser os próprios e decorrentes da tributação.

Certidão expedida via Internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº 002/2008, de 29 de Outubro de 2008.

ATENÇÃO: A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no site:
<https://portal.diadema.sp.gov.br/autenticidade>
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

6 - VISTORIA

A vistoria externa foi realizada no 15 de agosto de 2025 às 14 horas.

No entanto, não foi possível realizar a vistoria interna na unidade avalianda, pois essa Perita encontrou o imóvel fechado e não havia ninguém para abri-lo.

Diante da impossibilidade da vistoria interna, essa Perita teve acesso a unidade do Sr. Genésio, o qual servirá como “imóvel paradigma” em razão de possuir as mesmas características da unidade avalianda, principalmente em relação à sua área privativa e disposição interna.

O estado de conservação e o acabamento interno foi considerado como sendo regular e em condições de habitabilidade.

Mesmo sem a vistoria interna, esta Perita Judicial considera que não houve prejuízo ao presente trabalho.

A impossibilidade de vistoria interna está regulamentada no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 da ABNT.

7 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel urbano residencial (apartamento nº 03 do Bloco 06), está localizado no “Conjunto Habitacional Vitória”, situado na Rua Guaicurus, nº 42, Bairro Vila Conceição, Município de Diadema / SP – CEP 09911-630.

VANESSA JESUS SOUZA

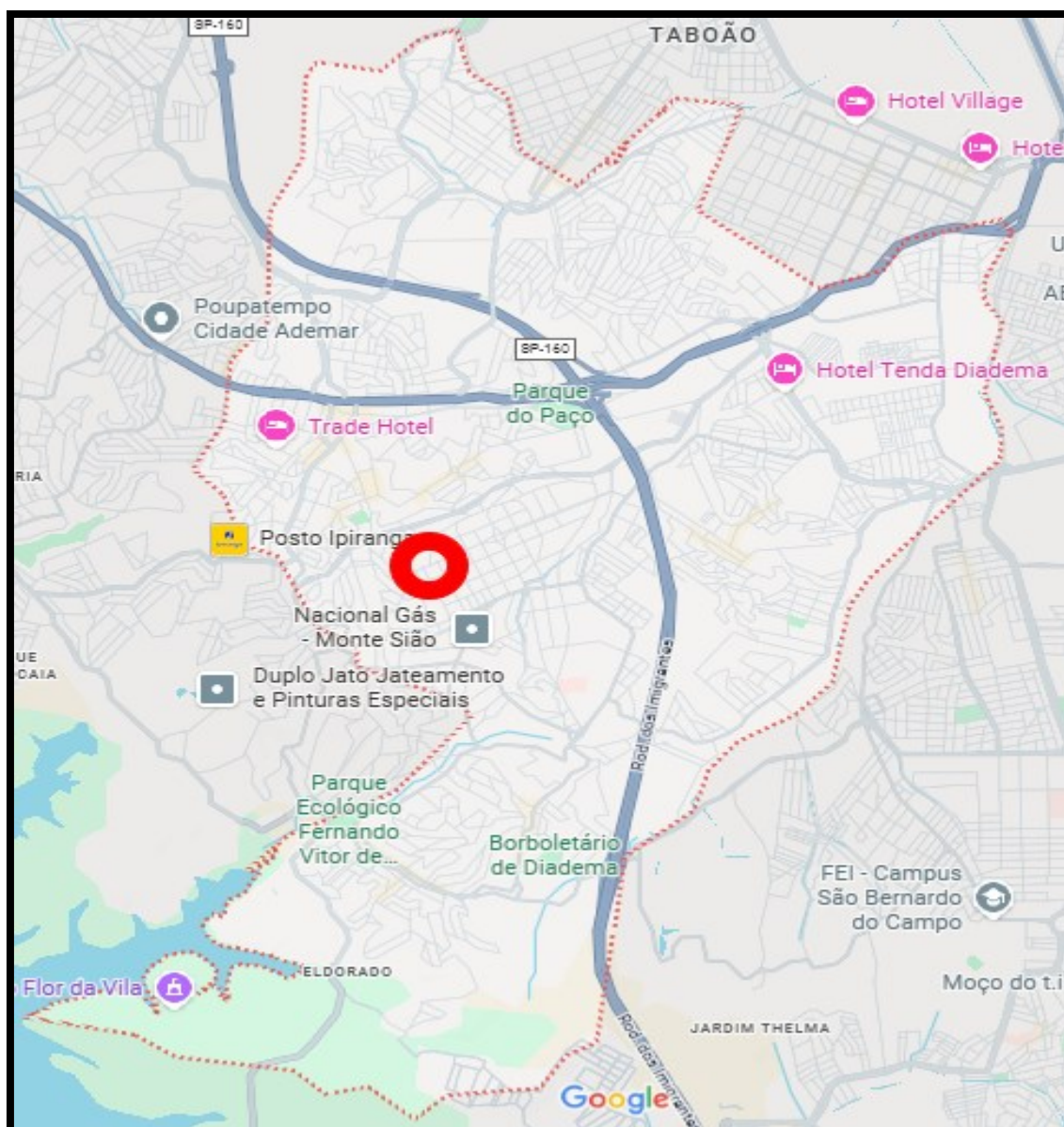
Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Dista cerca de 700 metros do Shopping Praça da Moça e 1400 metros do centro do Município de Diadema.

A região de localização do imóvel é dotada de toda infraestrutura urbana, apresentando ocupação mista composta por residências, comércio local e indústrias.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO DE DIADEMA

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220**VISTA ÁEREA DO CONJUNTO HABITACIONAL**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220**RUA GUAICURUS**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

8 – DESCRIÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL

O “Conjunto Habitacional Vitória” é caracterizado como condomínio edifício de uso residencial multifamiliar de padrão econômico. O empreendimento é constituído por 06 (seis) blocos padronizados, com 04 (quatro) pavimentos cada, sem a presença de elevadores, totalizando 40 (quarenta) unidades habitacionais.

O referido Conjunto Habitacional é destinado à moradia popular para pessoas de baixa renda. Sua idade é de aproximadamente 40 (quarenta) anos, apresentando-se aparentemente a necessidade de manutenção simples.

O Conjunto Habitacional dispõe de estacionamento descoberto, com vagas em número inferior à quantidade total de unidades residenciais.



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONJUNTO HABITACIONAL

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONJUNTO HABITACIONAL



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONJUNTO HABITACIONAL



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

**VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONJUNTO HABITACIONAL**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

9 – DESCRIÇÃO DA UNIDADE AVALIANDA

A unidade nº 03 do Bloco 06, objeto do presente laudo de avaliação, possui as seguintes dependências internas: sala, cozinha, área de serviço, dois dormitórios e um banheiro.

Para fins desta avaliação, a unidade foi considerada sem vaga de garagem vinculada.

Tendo em vista a não possibilidade de vistoria interna, o estado de conservação do imóvel foi considerado como bom, apresentando acabamentos internos compatíveis com o padrão construtivo do empreendimento e condições adequadas de habitabilidade.



ASPECTOS GERAIS INTERNOS DA UNIDADE PARADIGMA

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

**ASPECTOS GERAIS INTERNOS DA UNIDADE PARADIGMA**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220**ASPECTOS GERAIS INTERNOS DA UNIDADE PARADIGMA**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220**ASPECTOS GERAIS INTERNOS DA UNIDADE PARADIGMA****10 – RESUMO DE ÁREAS**

Com base nas informações contidas na Certidão de Valor Venal do Imóvel - IPTU, a unidade possui as seguintes áreas:

- Área Privativa: 69,17 m²
- Fração Ideal do Terreno: 31,25 %

Obs.: Para efeito de avaliação será considerada a **Área Privativa de 69,17 m²**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

11 – PESQUISA DE MERCADO

Pela pesquisa de mercado realizada, apurou-se a existência de alguns imóveis semelhantes, em número suficiente para apurar o preço médio de venda por metro quadrado praticado pelo mercado imobiliário, como segue:

Elemento 01**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Rua Guaicurus, 529**Área Privativa:** 77 m²**Vaga de garagem:** 1**Preço de Venda:** R\$260.000,00**Fonte:** D’Gonçalves Imóveis - Tel.: (11)3458-0667**Link.:** <https://www.dgoncalvesimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conceicao-diadema-1-vaga-code-1358>

Elemento 02**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Avenida dos Signos**Área Privativa:** 62 m²**Vaga de garagem:** 0**Preço de Venda:** R\$180.000,00**Fonte:** Ademar Imóveis - Tel.: (11)4055-1775**Link:** <https://www.imobiliariaademarimoveis.com.br/1325/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-conceicao-diadema-sp>

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Elemento 03**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Rua Socialista, 200**Área Privativa:** 47 m²**Vaga de garagem:** 1**Preço de Venda:** R\$190.000,00**Fonte:** Ademar Imóveis - Tel.: (11)4055-1775**Link:** <https://www.imobiliariaademarimoveis.com.br/2473/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-conceicao-diadema-sp>

Elemento 04**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Rua Socialista, 130**Área Privativa:** 48 m²**Vaga de garagem:** 1**Preço de Venda:** R\$180.000,00**Fonte:** Ademar Imóveis - Tel.: (11)4055-1775**Link:** <https://www.imobiliariaademarimoveis.com.br/2469/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-conceicao-diadema-sp>

Elemento 05**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Vila Conceição, Diadema/ SP**Área Privativa:** 43 m²**Vaga de garagem:** 1**Preço de Venda:** R\$170.000,00**Fonte:** Ademar Imóveis - Tel.: (11)4055-1775**Link:** <https://www.imobiliariaademarimoveis.com.br/478/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-vila-conceicao-diadema-sp>

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Elemento 06

Tipo: Apartamento

Endereço: Conceição – Diadema/ SP

Área Privativa: 50 m²

Vaga de garagem: 1

Preço de Venda: R\$180.000,00

Fonte: Imobiliária Eurocasa – Tel.(11)4051-2261

Link: https://www.imobiliariaeurocasa.com.br/inc/detalhes.asp?codimov=&codimob=undefined&tipo=janela&ref=2335&flagacesso=undefined&Data=_1757027011872

Elemento 07

Tipo: Apartamento

Endereço: Conceição – Diadema/SP

Área Privativa: 49 m²

Vaga de garagem: 1

Preço de Venda: R\$190.000,00

Fonte: Domínio Imóveis – Tel.(11)2596-4200

Link: <https://www.dominioimoveis.com.br/imovel/apartamento-diadema-2-quartos-49-m/AP5688-DOMK?from=sale>

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220**12 – TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)**

	PREÇO DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VAGA DE GARAGEM (R\$)	PREÇO TRATADO (R\$)	ÁREA ÚTIL (m²)	PREÇO (R\$ / m²)
01	260.000,00	0,90	- 15.000,00	219.000,00	77 m²	2.844
02	180.000,00	0,90	-	162.000,00	62 m²	2.612
03	190.000,00	0,90	- 15.000,00	156.000,00	47 m²	3.319
04	180.000,00	0,90	- 15.000,00	147.000,00	48 m²	3.062
05	170.000,00	0,90	- 15.000,00	138.000,00	43 m²	3.209
06	180.000,00	0,90	- 15.000,00	147.000,00	50 m²	2.940
07	190.000,00	0,90	- 15.000,00	156.000,00	49 m²	3.183

Obs.: 1- Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90, a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda. Para aqueles que foram vendidos o coeficiente a ser aplicado é 1,00.

2- Sobre os preços dos imóveis com vaga de garagem desconta-se o valor estimado de R\$ 15.000,00, a fim de equiparar o elemento de referência com o imóvel avaliando.

A média aritmética dos preços tratados por m² de área privativa dos 7 (sete) elementos de referência em oferta resulta em R\$3.024,00 / m².

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

13 – INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média acima encontrada de R\$3.024,00 / m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância na ordem de 30% para cima e para baixo da referida média, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos, como segue:

$R\$3.024,00 / m^2 \times 1,30 = R\$3.931,20 / m^2$ (limite máximo)

$R\$3.024,00 / m^2 \times 0,70 = R\$2.116,80 / m^2$ (limite mínimo)

Desta forma, verificou-se que nenhum dos 7 (sete) elementos de referência encontra-se fora do intervalo de discrepância, o que confirma a média encontrada de R\$3.024,00 / m².

14 – CÁLCULO DE VALOR

Portanto, o resultado será:

69,17 m² (área privativa do imóvel)

x R\$3.024,00 / m² (preço médio por m²)

= R\$209.170,08 ou **R\$209.000,00 por arredondamento de mercado**

Por se tratar de um imóvel que não possui a matrícula individualizada, a liquidez para venda será menor, desta forma, aplica-se um *fator extra de liquidez* com coeficiente 0,90, a fim de compensar a falta de regularização do imóvel para processos com financiamentos bancários, a saber:

R\$ 209.170,08 x 0,90 (coeficiente fator extra de liquidez)

= 188.253,07 ou **R\$188.000,00 por arredondamento de mercado**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

15 – AVALIAÇÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas da Perita Avaliadora de Imóveis, que o imóvel urbano residencial em estudo, objeto deste Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel, apartamento nº 03 do Bloco 06, localizado no “Conjunto Habitacional Vitória”, situado na Rua Guaicurus, nº 42, Vila Conceição, Município de Diadema / SP – CEP 09911-630, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR PARA COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

R\$188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais)

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

16 – ENCERRAMENTO

E para que produza os seus efeitos legais, **VANESSA JESUS SOUZA**, Perita Judicial, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 165.935-F e Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI / CNAI sob nº 25.621, assina e certifica este **Lauda Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 29 (vinte e nove) folhas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

Diadema, 08 de setembro de 2025

Vanessa Jesus Souza**Perita Judicial****Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 165.935-F****Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI / CNAI nº 25.621**